

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài và thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 1688/QĐ-UBND ngày 23/07/2020 của UBND tỉnh thành lập Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2806/QĐ-UBND ngày 10/11/2020 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài;

Căn cứ Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 10/02/2022 của UBND tỉnh điều chỉnh Quyết định số 1688/QĐ-UBND ngày 23/07/2020 của UBND tỉnh thành lập Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1, thành phố Đồng Xoài;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 52/TTr-SXD ngày 09/4/2025, Báo cáo kết quả thẩm định số 29/BCTĐ-SXD ngày 08/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài và thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với các nội dung cụ thể sau:

1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2806/QĐ-UBND ngày 10/11/2020. Trong quá trình triển khai, có một số vấn đề không còn phù hợp với điều kiện thực tế. Đồng thời, về diện tích của Cụm công nghiệp có một phần diện tích Cụm công nghiệp thuộc thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú. Do đó, cần thiết phải điều chỉnh cập nhật những thay đổi phù hợp với điều kiện thực tế và quy định của pháp luật có liên quan, tạo điều kiện cho Nhà đầu tư sớm hoàn thiện các thủ tục và tiến hành đầu tư xây dựng theo đúng quy định.

2. Vị trí và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc phạm vi ranh giới Cụm công nghiệp đã được phê duyệt.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

a) Cập nhật địa điểm cụm công nghiệp Tiến Hưng 1 từ “xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài” thành “xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài và thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú”.

b) Điều chỉnh đất dịch vụ thành đất nhà xưởng.



c) Điều chỉnh một phần diện tích đất nhà xưởng 01 (lô đất ký hiệu NX01) và một phần đất hạ tầng kỹ thuật (ô đất ký hiệu HTKT) trong phạm vi diện tích 2.024,5m² thuộc địa bàn thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú thành đất cây xanh và đất giao thông.

d) Điều chỉnh tầng cao nhà xưởng tối đa 03 tầng lên tầng cao tối đa 04 tầng.

đ) Tách phần diện tích 7.723m² đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ đường Tiến Hưng - An Thái thành diện tích giao thông đối ngoại, không tính vào diện tích cụm công nghiệp.

e) Điều chỉnh hành lang an toàn đường dây 110kV.

f) Điều chỉnh bổ sung các lối tiếp cận với đất nhà xưởng tiếp giáp hành lang an toàn đường dây 110kV.

g) Điều chỉnh phân chia lại diện tích đất nhà xưởng.

h) Cập nhật, tính toán lại nhu cầu cấp nước, phụ tải điện, thông tin liên lạc, nước thải và rác thải theo các nội dung điều chỉnh cục bộ đảm bảo đáp ứng nhu cầu của dự án.

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

| STT | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu | Phương án đã duyệt | | Phương án điều chỉnh cục bộ | |
|----------|-----------------------------|-------------|--------------------|---------------|-----------------------------|--------------|
| | | | Diện tích đất | Tỷ lệ | Diện tích đất | Tỷ lệ |
| | | | (m ²) | (%) | (m ²) | (%) |
| | Tổng | | 593.028,73 | 100,00 | 593.028,73 | |
| I | Đất Cụm công nghiệp | | | | 585.305,73 | 100 |
| 1 | Đất hành chính | HC | 9.378 | 1,58 | 9.378 | 1,60 |
| 2 | Đất dịch vụ | DV | 21.213,11 | 3,58 | - | - |
| 3 | Đất nhà xưởng | NX | 382.997,98 | 64,58 | 403.762,46 | 68,98 |
| 3.1 | Đất nhà xưởng 01 | NX01 | 43.869,67 | 7,40 | 43.421,04 | 7,42 |
| 3.2 | Đất nhà xưởng 02 | NX02 | 50.060,73 | 8,44 | 50.060,73 | 8,55 |
| 3.3 | Đất nhà xưởng 03 | NX03 | 155.697,05 | 26,25 | 155.697,05 | 26,60 |
| 3.4 | Đất nhà xưởng 04 | NX04 | 88.579,52 | 14,94 | 88.579,52 | 15,13 |
| 3.5 | Đất nhà xưởng 05 | NX05 | 24.850,56 | 4,19 | 24.850,56 | 4,25 |
| 3.6 | Đất nhà xưởng 06 | NX06 | 19.940,45 | 3,36 | 19.940,45 | 3,41 |
| 3.7 | Đất nhà xưởng 07 | NX07 | | | 21.213,11 | 3,62 |
| 4 | Đất hạ tầng kỹ thuật | HTKT | 7.724,30 | 1,30 | 6.887,99 | 1,18 |
| 5 | Đất cây xanh | CX | 65.687,12 | 11,08 | 66.928,72 | 11,43 |
| 5.1 | Đất cây xanh 01 | CX01 | 8.048,49 | 1,36 | 8.048,49 | 1,37 |
| 5.2 | Đất cây xanh 02 | CX02 | 34.624,06 | 5,84 | 34.624,06 | 5,92 |

| | | | | | | |
|-----------|---|-----------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| 5.3 | Đất cây xanh 03 | CX03 | 6.847,14 | 1,15 | 7.383,42 | 1,26 |
| 5.4 | Đất cây xanh 04 | CX04 | 6.338,81 | 1,07 | 6.338,81 | 1,08 |
| 5.5 | Đất cây xanh 05 | CX05 | 2.045,00 | 0,34 | 2.045,00 | 0,35 |
| 5.6 | Đất cây xanh 06 | CX06 | 5.856,16 | 0,99 | 5.856,16 | 1,00 |
| 5.7 | Đất cây xanh 07 | CX07 | 1.927,46 | 0,33 | 1.927,46 | 0,33 |
| 5.8 | Đất cây xanh 08 | CX08 | - | - | 705,32 | 0,12 |
| 6 | Đất hành lang an toàn điện | HL | 9.777,06 | 1,65 | 8.832,16 | 1,51 |
| 6.1 | Đất hành lang | | 5.449,85 | 0,92 | 5.047,49 | 0,86 |
| 6.2 | Đất hành lang | | 4.327,21 | 0,73 | 3.784,67 | 0,65 |
| 7 | Đất giao thông | | 96.251,16 | 16,23 | 89.516,40 | 15,30 |
| II | Đất hành lang BVĐB đường Tiến Hưng - An Thái | | - | - | 7.723 | - |

4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau điều chỉnh

- Từ các nội dung đề nghị điều chỉnh nêu trên, dẫn đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1 có thay đổi so với quy hoạch được duyệt, cụ thể như sau:

+ Quy hoạch hệ thống cấp nước: Tổng nhu cầu dùng nước của dự án sau điều chỉnh là 2.936,93 m³/ngày.đêm.

+ Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng: Tổng nhu cầu cấp điện sau điều chỉnh là 11.367,73 kVA.

+ Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động: Tổng nhu cầu thông tin liên lạc sau điều chỉnh là 70 lines.

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn: Tổng lưu lượng thoát nước thải sau điều chỉnh là 2.191,58m³/ngày.đêm. Lựa chọn xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 2.200m³/ngày.đêm. Khối lượng chất thải rắn sau điều chỉnh là 16,64 tấn/ngày.đêm.

- Các nội dung khác của hệ thống hạ tầng kỹ thuật vẫn thực hiện theo Quyết định số 2806/QĐ-UBND ngày 10/11/2020 của UBND tỉnh Bình Phước.

Điều 2. Phê duyệt Quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1 (có Quy định quản lý kèm theo).

Điều 3. Các nội dung khác không thuộc phạm vi đề nghị điều chỉnh nêu trên vẫn thực hiện theo Quyết định số 2806/QĐ-UBND ngày 10/11/2020 của UBND tỉnh.

Điều 4. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Công ty Cổ phần Đầu tư - Bất động sản Thành Phương: Tổ chức công bố, công khai nội dung điều chỉnh cục bộ theo quy định của pháp luật; chịu

trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của số liệu, các cơ sở dữ liệu, hệ thống sơ đồ, bản đồ trong hồ sơ đồ án chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài và thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; tăng cường công tác kiểm tra việc thực hiện theo quy hoạch; phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan xử lý nghiêm các tổ chức, cá nhân vi phạm theo quy định của pháp luật.

2. Giao Sở Xây dựng: Chịu trách nhiệm về nội dung báo cáo kết quả thẩm định. Tham mưu UBND tỉnh thực hiện đầy đủ chức năng quản lý nhà nước đối với các nội dung điều chỉnh nêu trên theo đúng quy định và thẩm quyền.

Điều 5. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Xoài, Chủ tịch UBND huyện Đồng Phú; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Bất động sản Thành Phương và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP, P: KT;
- Lưu VT.(Trung11)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Trường Sơn

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1**

(Kèm theo Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND tỉnh)

**CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định này quy định việc quản lý sử dụng đất đai; xây dựng mới, cải tạo công trình và khai thác sử dụng các công trình trong phạm vi ranh giới điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1 đã được UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt.

2. Căn cứ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1 đã được duyệt và quy định này, các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý sử dụng đất đai và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý việc triển khai các dự án đầu tư; thỏa thuận các giải pháp kiến trúc cảnh quan, môi trường theo đúng các quy định hiện hành của nhà nước và theo chỉ đạo của UBND tỉnh Bình Phước.

3. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải dựa trên cơ sở đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan quản lý xây dựng, đất đai, chính quyền địa phương theo phân cấp căn cứ hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1 đã được phê duyệt và quy định này, có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong khu quy hoạch và kiểm tra việc xây dựng công trình theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Phạm vi ranh giới và quy mô khu đất quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới

Khu đất dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1 tọa lạc tại xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài và thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Ranh giới quy hoạch được xác định bởi:

- Phía Bắc giáp: đường huyện ĐH 507.

- Phía Nam giáp: đất trồng cây cao su của Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú và đất người dân.

- Phía Đông giáp: đất người dân.

- Phía Tây giáp: đất người dân.

2. Quy mô khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch: khoảng 59,30 ha.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Quy định về sử dụng đất, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

1. Đất xây dựng nhà xưởng công nghiệp.

Đất xây dựng công trình công nghiệp có tổng diện tích 403.762,46m², chiếm 68,98% diện tích đất cụm công nghiệp, định hướng xây dựng nhà xưởng công nghiệp, văn phòng điều hành, kho cùng các hạng mục phụ trợ phục vụ sản xuất, bao gồm các lô đất nhà xưởng 01 đến nhà xưởng 07, chi tiết như sau:

Các lô đất xây dựng nhà xưởng công nghiệp có ký hiệu NX01A diện tích 29.080,36m²; lô NX01B (14.340,68m²); lô NX02A (37.909,65m²); lô NX02B (12.151,08m²); lô NX03A (99.261,81m²); lô NX03B (11.752,22m²); lô NX03C (14.229,57m²); lô NX03D (15.389,93m²); lô NX03E (15.063,52m²); lô NX04A (39.774,28m²); lô NX04B (25.498,98m²); lô NX04C (12.078,72m²); lô NX04D (11.227,54m²); lô NX05 (24.850,56m²); lô NX06 (19.940,45m²); lô NX07 (21.213,11m²)

2. Đất hành chính.

2.1. Đất hành chính được quy hoạch tại vị trí trung tâm cụm công nghiệp, lô đất có ký hiệu HC, diện tích 9.378 m², chiếm 1,60% tổng diện tích quy hoạch.

2.2. Hạng mục công trình dự kiến: Nhà điều hành trung tâm, ban quản lý dự án cụm công nghiệp.

3. Đất cây xanh: Đất cây xanh gồm các lô đất có ký hiệu từ CX01 đến CX08, có tổng diện tích khoảng 66.928,72m², chiếm tỷ lệ 11,43% tổng diện tích quy hoạch cụm công nghiệp.

4. Đất hạ tầng kỹ thuật: Khu hạ tầng kỹ thuật và bãi tập kết xử lý rác thải được quy hoạch phía Tây Nam dự án, lô đất hạ tầng kỹ thuật có ký hiệu HTKT diện tích khoảng 6.887,99m², chiếm 1,18% tổng diện tích quy hoạch. Dự kiến xây dựng các hạng mục công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật của cụm công nghiệp gồm trạm xử lý nước thải nội bộ, điểm trung chuyển rác thải.

5. Đất hành lang an toàn điện: Gồm các lô đất có ký hiệu HL01A đến HL01C và HL02A đến HL02D, có diện tích khoảng 8.832,16m², chiếm tỷ lệ 1,51% tổng diện tích quy hoạch cụm công nghiệp.

6. Đất giao thông nội bộ cụm công nghiệp: Diện tích 89.516,40m², chiếm tỷ lệ 15,30% tổng diện tích quy hoạch, bao gồm hệ thống đường giao thông nội bộ, mặt cắt các tuyến đường từ 22m - 42m.

7. Đất hành lang bảo vệ đường bộ đường Tiến Hưng - An Thái: Diện tích 7.723 m².

(kèm theo: Phụ lục 1. Bảng cơ cấu sử dụng đất cụm công nghiệp Tiến Hưng 1; Phụ lục 2: Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất cụm công nghiệp Tiến Hưng 1)

Điều 5. Quy định về kiến trúc, cảnh quan

1. Quy định chung

1.1. Tổ chức không gian, cảnh quan khu vực

a) Tổng thể khu quy hoạch được phân khu chức năng rõ ràng, các hạng mục công trình được bố trí hợp lý để nâng cao hiệu quả sử dụng và thuận tiện cho việc quản lý vận hành cụm công nghiệp.

b) Các khu vực nhà xưởng tiếp giáp khu vực xung quanh được bố trí dây cây xanh cách ly đảm bảo quy chuẩn hiện hành với khoảng cách tối thiểu 10m.

c) Hướng tiếp cận chính của cụm công nghiệp theo trục đường chính rộng 35m chạy cắt qua trung tâm của dự án, từ trục xuyên tâm đó bố trí mạng giao thông nội bộ trong cụm công nghiệp với các tuyến đường rộng 22m.

- Các trục không gian, tuyến cảnh quan chính, không gian mở ở lõi dự án sẽ là điểm nhấn chính cho cả cụm công nghiệp.

d) Quy định về cây xanh tập trung, cây xanh đường phố, cây xanh cách ly đảm bảo kiến trúc cảnh quan, bảo vệ môi trường cụm công nghiệp.

1.2. Quy định về kiến trúc công trình:

a) Công trình kiến trúc hiện đại, thân thiện môi trường, khuyến khích khai thác áp dụng các vật liệu xây dựng công nghệ mới.

b) Công trình xây dựng hợp khối tối đa tạo tuyến cụm công trình có chiều cao, khoảng lùi tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn và đảm bảo phòng cháy chữa cháy.

c) Màu sắc công trình tươi sáng, không khuyến khích các màu sắc sẫm hoặc vật liệu có tính phản quang lớn.

d) Khu nhà xưởng công nghiệp

- Các công trình kiến trúc cần thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, đảm bảo tính thẩm mỹ, đảm bảo các tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành. Các nhà xưởng sản xuất cần có giải pháp lấy nhiều ánh sáng, thông thoáng để đảm bảo môi trường làm việc cho công nhân.

- Màu sắc sử dụng cho các công trình kiến trúc cần phải hài hòa với không gian xung quanh, không sử dụng màu sắc sặc sỡ, gây mất mỹ quan cho các công trình trong cụm công nghiệp.

- Các khu nhà xưởng sản xuất sử dụng kiến trúc hợp khối, kiểu dáng nhà xưởng công nghiệp, phong cách kiến trúc hiện đại.

- Các công trình nhà điều hành trong các khu sản xuất sử dụng kiến trúc hợp khối, kiểu dáng văn phòng hiện đại, mặt đứng sử dụng các thủ pháp kiến trúc phù hợp với mặt tiền khu đất.

đ Khu hành chính

Nhà điều hành được xây dựng với kiến trúc hợp khối, kiểu dáng văn phòng hiện đại, mặt đứng sử dụng các thủ pháp kiến trúc phù hợp với mặt tiền khu đất.

e) Khu cây xanh

- Các mảng cây xanh trong khu sản xuất đóng một vai trò quan trọng trong việc điều hòa không khí, góp phần tôn tạo cảnh quan môi trường đồng thời có tác dụng cách ly với khu vực xung quanh, bảo vệ môi trường, giảm thiểu tác động tới khu dân cư gần cụm công nghiệp.

- Hệ thống cây xanh cách ly các khu sản xuất được thiết kế theo đúng quy chuẩn xây dựng. Cần lựa chọn các loại cây đặc trưng phù hợp với khí hậu khu vực, thường xuyên có biện pháp chăm sóc tạo không gian bóng mát cho cụm công nghiệp, định kỳ tỉa cành tránh quá rậm rạp gây mất mỹ quan.

- Hệ thống cây xanh bố trí bao quanh khu đất, vừa tạo điểm nhấn cảnh quan thiên nhiên, vừa là hành lang cây xanh cách ly tạo môi trường xanh giúp giảm thiểu tác động đến môi trường.

f) Khu hạ tầng kỹ thuật

- Khu hạ tầng kỹ thuật được bố trí phía Tây Nam cụm công nghiệp dự kiến xây dựng trạm xử lý nước thải, điểm tập kết rác thải.

- Bao quanh khu đất được trồng cây xanh mật độ cao nhằm tăng mỹ quan khu vực đồng thời giảm thiểu tác động xấu tới môi trường xung quanh.

- Các hành lang kỹ thuật đường dây, đường ống chủ yếu đi chìm đảm bảo mỹ quan và an toàn khi sử dụng.

g) Các tuyến giao thông nội bộ

- Mạng lưới giao thông của khu vực quy hoạch được thiết kế đơn giản, liên thông, phù hợp, thuận tiện cho các phương tiện như container, xe tải có tải trọng lớn di chuyển, vận chuyển nguyên vật liệu, hàng hóa.

- Các tuyến giao thông này bố trí tiếp cận với tất cả các công trình trong khu quy hoạch đảm bảo di chuyển dễ dàng và hiệu quả.

- Các công trình xây dựng đảm bảo khoảng lùi theo đúng quy định chỉ giới xây dựng của từng tuyến đường.

2. Quy định cụ thể

2.1. Nhà xưởng sản xuất

a) Mật độ xây dựng: tối đa 70%.

b) Tầng cao tối đa: 04 tầng.

c) Kiến trúc: Hình khối đơn giản, hiện đại theo hình thức nhà xưởng công nghiệp, sử dụng gam màu sáng.

d) Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng lùi 06m so với chỉ giới đường đỏ. Riêng đối với các hạng mục công trình phụ trợ như: tường rào, nhà xe, nhà bảo vệ được phép xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

đ) Xây dựng nhà kho xưởng cách tường phân lô giữa các lô ít nhất là 06m tạo hành lang chống cháy lan và bố trí hạ tầng kỹ thuật khu nhà xưởng, trồng cây xanh.

2.2. Nhà hành chính

a) Mật độ xây dựng: tối đa 40%.

b) Tầng cao tối đa: 05 tầng.

c) Kiến trúc: Hình khối đơn giản, hiện đại, đa chức năng (Nhà điều hành trung tâm, ban quản lý dự án cụm công nghiệp), sử dụng tông màu sáng kết hợp các mảng vách kính tấm lớn.

2.3. Khu hạ tầng kỹ thuật

a) Mật độ xây dựng: tối đa 40%.

b) Tầng cao tối đa: 1 tầng.

2.4. Cây xanh, vỉa hè

a) Cây xanh cách ly: cây xanh cách ly được bố trí tại khu vực tiếp giáp gần khu dân cư xung quanh cụm công nghiệp.

b) Trồng cây xanh không ảnh hưởng đến an toàn giao thông hoặc làm hư hại đến móng nhà, tường rào, vỉa hè và các công trình ngầm.

c) Cây xanh được trồng không làm ảnh hưởng đến môi trường (cây tiết ra chất độc, cây hấp dẫn côn trùng hoặc cây có mùi gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người).

d) Không trồng các loại cây xanh cấm trồng trong đô thị theo Quyết định số 1986/QĐ-UBND ngày 18/09/2014 của UBND tỉnh ban hành danh mục cây trồng, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế trên đường phố công viên - vườn hoa và các khu vực công cộng khác trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

đ) Việc trồng cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường theo quy hoạch và tại các cụm hoa viên cây xanh phải thực hiện theo quy trình kỹ thuật chuyên ngành và theo hồ sơ dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

e) Vỉa hè trong khu quy hoạch dùng để đi bộ và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật như: Điện, cấp nước, thoát nước, cây xanh...

f) Vật liệu sử dụng cho vỉa hè phải đồng chất đồng màu nhằm tạo mỹ quan chung cho các trục đường giao thông.

2.5. Hàng rào: Khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng tại mặt tiền các lô đất xây dựng, tường rào ngăn cách giữa các lô dùng hàng rào kín, đảm bảo chống cháy lan và an ninh nội bộ cho các nhà xưởng sản xuất.

Điều 6. Hành lang an toàn hạ tầng kỹ thuật

1. Đường điện trung áp 22kV bố trí đi nổi trên trụ bê tông ly tâm.
2. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn lại: đường điện hạ thế, điện chiếu sáng, đường ống cấp nước, cống thoát nước mưa, nước thải, thông tin liên lạc... được bố trí ngầm dưới vỉa hè của các tuyến đường.
3. Hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.
4. Tuyệt đối tuân thủ hành lang bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đặc biệt là hệ thống đường điện 110kV đi qua cụm công nghiệp.

Điều 7. Quy định về bảo vệ môi trường

1. Nước thải
 - a) Hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.
 - b) Mạng lưới thu gom và hệ thống thoát nước mưa, nước thải phải được thường xuyên duy tu, bảo dưỡng định kỳ để đảm bảo luôn trong điều kiện vận hành bình thường.
2. Quản lý chất thải và tiếng ồn
 - a) Cơ sở sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp phát sinh khí thải, tiếng ồn phải đầu tư lắp đặt hệ thống xử lý khí thải, giảm thiểu tiếng ồn đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật môi trường.
 - b) Khuyến khích việc áp dụng công nghệ sản xuất thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng đặc biệt đối với ngành công nghiệp có nguy cơ phát thải các chất thải gây ô nhiễm môi trường không khí lớn.
3. Quản lý chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại
 - a) Cơ sở sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp phải phân loại chất thải rắn thông thường, chất thải y tế và chất thải nguy hại, tự xử lý hoặc ký hợp đồng thu gom, xử lý với đơn vị có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.
 - b) Bùn cặn của nhà máy xử lý nước thải tập trung, hệ thống thoát nước của cụm công nghiệp và các cơ sở trong cụm công nghiệp phải được thu gom, vận chuyển và xử lý hoặc tái sử dụng theo quy định của pháp luật về quản lý bùn thải.

Điều 8. Quy định về xây dựng

Tất cả các công trình khi xây dựng phải thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành và theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1.



CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để giải quyết hoặc báo cáo UBND tỉnh xem xét chỉ đạo xử lý theo quy định.

Điều 10. Các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan khi triển khai đầu tư xây dựng công trình trong khu quy hoạch phải thực hiện theo đúng các quy định hiện hành và theo các nội dung trong bản quy định này./.



Phụ lục 1. Bảng cơ cấu sử dụng đất cụm công nghiệp Tiến Hưng 1

| STT | Chức năng sử dụng đất | Diện tích đất | Tỷ lệ |
|-------------|---|-------------------|------------|
| | | (m ²) | (%) |
| I | Đất Cụm công nghiệp | 585.305,73 | 100 |
| 1 | Đất hành chính | 9.378,00 | 1,60 |
| 2 | Đất nhà xưởng | 403.762,46 | 68,98 |
| 3 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 6.887,99 | 1,18 |
| 4 | Đất cây xanh | 66.928,72 | 11,43 |
| 5 | Đất hành lang an toàn điện | 8.832,16 | 1,51 |
| 6 | Đất giao thông | 89.516,40 | 15,30 |
| II | Đất hành lang BVĐB đường Tiến Hưng - An Thái | 7.723,00 | - |
| Tổng | | 593.028,73 | |



Phụ lục 2: Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất cụm công nghiệp Tiến Hưng 1

| STT | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu | Diện tích đất | Tỷ lệ | Mật độ xây dựng | Hệ số SĐĐ | Diện tích xây dựng | Tầng cao | | Diện tích sàn |
|----------|----------------------------|-----------|-------------------|--------------|-----------------|-------------|--------------------|-----------|-----------|---------------------|
| | | | (m ²) | (%) | (%) | (lần) | (m ²) | Tối thiểu | Tối đa | (m ²) |
| I | Đất Cụm công nghiệp | | 585.305,73 | 100 | | | | | | |
| 1 | Đất hành chính | HC | 9.378,00 | 1,60 | 40 | 02 | 3.751,20 | 01 | 05 | 18.756 |
| 2 | Đất nhà xưởng | NX | 403.762,46 | 68,98 | 70 | 2,80 | 282.633,72 | 01 | 04 | 1.130.534,89 |
| 2.1 | Đất nhà xưởng | | 43.421,04 | 7,42 | 70 | 2,80 | 30.394,73 | 01 | 04 | 121.578,91 |
| 2.1.1 | Đất nhà xưởng 01A | NX01A | 29.080,36 | 4,97 | 70 | 2,80 | 20.356,25 | 01 | 04 | 81.425,01 |
| 2.1.2 | Đất nhà xưởng 01B | NX01B | 14.340,68 | 2,45 | 70 | 2,80 | 10.038,48 | 01 | 04 | 40.153,90 |
| 2.2 | Đất nhà xưởng | | 50.060,73 | 8,55 | 70 | 2,80 | 35.042,51 | 01 | 04 | 140.170,04 |
| 2.2.1 | Đất nhà xưởng 02A | NX02A | 37.909,65 | 6,47 | 70 | 2,80 | 26.536,76 | 01 | 04 | 106.147,02 |
| 2.2.2 | Đất nhà xưởng 02B | NX02B | 12.151,08 | 2,08 | 70 | 2,80 | 8.505,76 | 01 | 04 | 34.023,02 |
| 2.3 | Đất nhà xưởng | | 155.697,05 | 26,60 | 70 | 2,80 | 108.987,94 | 01 | 04 | 435.951,74 |
| 2.3.1 | Đất nhà xưởng 03A | NX03A | 99.261,81 | 16,96 | 70 | 2,80 | 69.483,27 | 01 | 04 | 277.933,07 |
| 2.3.2 | Đất nhà xưởng 03B | NX03B | 11.752,22 | 2,01 | 70 | 2,80 | 8.226,55 | 01 | 04 | 32.906,22 |
| 2.3.3 | Đất nhà xưởng 03C | NX03C | 14.229,57 | 2,43 | 70 | 2,80 | 9.960,70 | 01 | 04 | 39.842,80 |
| 2.3.4 | Đất nhà xưởng 03D | NX03D | 15.389,93 | 2,63 | 70 | 2,80 | 10.772,95 | 01 | 04 | 43.091,80 |
| 2.3.5 | Đất nhà xưởng 03E | NX03E | 15.063,52 | 2,57 | 70 | 2,80 | 10.544,46 | 01 | 04 | 42.177,86 |



| | | | | | | | | | | |
|----------|-----------------------------------|-------------|------------------|--------------|-----------|-------------|-----------------|----------|-----------|-----------------|
| 2.4 | Đất nhà xưởng | | 88.579,52 | 15,13 | 70 | 2,80 | 62.005,66 | 01 | 04 | 248.022,66 |
| 2.4.1 | Đất nhà xưởng 04A | NX04A | 39.774,28 | 6,80 | 70 | 2,80 | 27.842,00 | 01 | 04 | 111.367,98 |
| 2.4.2 | Đất nhà xưởng 04B | NX04B | 25.498,98 | 4,35 | 70 | 2,80 | 17.849,29 | 01 | 04 | 71.397,14 |
| 2.4.3 | Đất nhà xưởng 04C | NX04C | 12.078,72 | 2,06 | 70 | 2,80 | 8.455,10 | 01 | 04 | 33.820,42 |
| 2.4.4 | Đất nhà xưởng 04D | NX04D | 11.227,54 | 1,92 | 70 | 2,80 | 7.859,28 | 01 | 04 | 31.437,11 |
| 2.5 | Đất nhà xưởng 05 | NX05 | 24.850,56 | 4,25 | 70 | 2,80 | 17.395,39 | 01 | 04 | 69.581,57 |
| 2.6 | Đất nhà xưởng 06 | NX06 | 19.940,45 | 3,41 | 70 | 2,80 | 13.958,32 | 01 | 04 | 55.833,26 |
| 2.7 | Đất nhà xưởng 07 | NX07 | 21.213,11 | 3,62 | 70 | 2,80 | 14.849,18 | 01 | 04 | 59.396,71 |
| 3 | Đất hạ tầng kỹ thuật | HTKT | 6.887,99 | 1,18 | 40 | 0,40 | 2.755,20 | - | 01 | 2.755,20 |
| 4 | Đất cây xanh | CX | 66.928,72 | 11,43 | - | - | - | - | - | - |
| 4.1 | Đất cây xanh 01 | CX01 | 8.048,49 | 1,37 | - | - | - | - | - | - |
| 4.2 | Đất cây xanh 02 | CX02 | 34.624,06 | 5,92 | - | - | - | - | - | - |
| 4.3 | Đất cây xanh 03 | CX03 | 7.383,42 | 1,26 | - | - | - | - | - | - |
| 4.4 | Đất cây xanh 04 | CX04 | 6.338,81 | 1,08 | - | - | - | - | - | - |
| 4.5 | Đất cây xanh 05 | CX05 | 2.045,00 | 0,35 | - | - | - | - | - | - |
| 4.6 | Đất cây xanh 06 | CX06 | 5.856,16 | 1,00 | - | - | - | - | - | - |
| 4.7 | Đất cây xanh 07 | CX07 | 1.927,46 | 0,33 | - | - | - | - | - | - |
| 4.8 | Đất cây xanh 08 | CX08 | 705,32 | 0,12 | - | - | - | - | - | - |
| 5 | Đất hành lang an toàn điện | HL | 8.832,16 | 1,51 | - | - | - | - | - | - |
| 5.1 | Đất hành lang | | 5.047,49 | 0,86 | - | - | - | - | - | - |
| 5.1.1 | Đất hành lang 01A | HL01A | 2.232,38 | 0,38 | - | - | - | - | - | - |



| | | | | | | | | | | |
|-------------|---|-------|-------------------|--------------|--------------|-------------|-------------------|----------|----------|---------------------|
| 5.1.2 | Đất hành lang 01B | HL01B | 2.510,18 | 0,43 | - | - | - | - | - | - |
| 5.1.3 | Đất hành lang 01C | HL01C | 304,93 | 0,05 | - | - | - | - | - | - |
| 5.2 | Đất hành lang | | 3.784,67 | 0,65 | - | - | - | - | - | - |
| 5.2.1 | Đất hành lang 02A | HL02A | 1.040,95 | 0,18 | - | - | - | - | - | - |
| 5.2.2 | Đất hành lang 02B | HL02B | 1.274,91 | 0,22 | - | - | - | - | - | - |
| 5.2.3 | Đất hành lang 02C | HL02C | 985,40 | 0,17 | - | - | - | - | - | - |
| 5.2.4 | Đất hành lang 02D | HL02D | 483,41 | 0,08 | - | - | - | - | - | - |
| 6 | Đất giao thông | | 89.516,40 | 15,30 | - | - | - | - | - | - |
| II | Đất hành lang BVĐB đường Tiến Hưng - An Thái | | 7.723 | - | - | - | - | - | - | - |
| Tổng | | | 593.028,73 | - | 48,76 | 1,94 | 289.140,12 | 1 | 5 | 1.152.046,08 |

